

**PODER JUDICIAL**

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

Jiutepec, Morelos a tres de diciembre de dos mil veintiuno.

V I S T O S, para resolver en definitiva, los autos del expediente número **298/2021**, relativo al juicio **SUMARIO CIVIL** promovido por ***** contra ***** , radicado en la Tercera Secretaria de este Juzgado y:

R E S U L T A N D O S :

1.- Presentación de la demanda. Mediante escrito recibido en la Oficialía de Partes Común del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos, el ocho de septiembre de dos mil veintiuno y que por turno correspondió conocer a este juzgado, compareció ***** por su propio derecho, demandando en la vía sumaria civil de ***** y del INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, las siguientes pretensiones:

*“De la C. *****:*

A.- El otorgamiento y firma en escritura pública a favor del suscrito, respecto del predio:

****** , registrado actualmente ante el Registro Público de la Propiedad del Estado de Morelos bajo el Folio Electrónico ***** , con clave catastral ***** con una superficie total de 1021.00 metros cuadrados, que adquirió por compra-venta, mediante el testimonio número 12051 de fecha 14 de Diciembre del año 1970, ante el Notario Público número 3 del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos Lic. Mario Rosales Piña.*

El cual cuenta con las medidas y colindancias siguientes:

B.- La declaración que por sentencia firme dicte ese H. Juzgado en ordenar a la demandada me otorgue y firme la escritura pública a mi favor ante Notario Público que para tal efecto señale el suscrito, respecto del bien inmueble materia del presente juicio.

*C.- La subdivisión del predio ubicado en ***** que está construida sobre el predio formado por los ***** , registrado actualmente ante el Registro Público de la Propiedad del Estado de Morelos bajo el Folio Electrónico ***** , con clave catastral ***** con una superficie total de ***** metros*

cuadrados, el cual cuenta con las medidas y colindancias siguientes:

Del INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS:

D.- Se ordene la correspondiente cancelación e inscripción a favor del suscrito del bien inmueble materia de este juicio con los datos registrales contenidos en el folio real inmobiliario número ***** , el cual se encuentran a nombre de la hoy demandada ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.

E.- Se ordene la cancelación e inscripción a favor del suscrito del bien inmueble materia de este juicio con los datos registrales y catastrales antes señalados ante la Oficina o Dirección de Catastro del Municipio de Cuernavaca, Morelos, de La subdivisión del predio ubicado en ***** , registrado actualmente ante el Registro Público de la Propiedad del Estado de Morelos bajo el Folio Electrónico ***** , con clave catastral ***** con una superficie total de ***** metros cuadrados, el cual cuenta con las medidas y colindancias siguientes:

F.- El pago de los gastos y costas que se originen en el presente juicio, así como el pago de los impuestos locales y federales que se originen de la protocolización de la escritura pública a mi favor, del bien en materia”

Manifestando como hechos constitutivos de dichas pretensiones, los que constan en el escrito de demanda respecto y los cuales en este apartado deben tenerse por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias, exhibió documentos descrito en el sello fechador de la citada oficialía e invocó los preceptos legales que considero aplicables al caso.

2.- Prevención. Por auto de fecha nueve de septiembre de dos mil veintiuno, se previno la demanda presentada para el efecto que el actor aclarase su demanda en lo relativo a la pretensión señalada con el inciso C) y por cuanto a que demandada también al INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, atendiendo a la clase de juicio que promovía, para lo cual

**PODER JUDICIAL**

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

se le concedió el plazo de tres días con el apercibimiento que en caso de no hacerlo la demanda sería desechada.

3.- Admisión de la demanda. Por escrito recibido en la oficialía de partes de este Juzgado el veintisiete de septiembre de dos mil veintiuno, el actor ***** subsanó la prevención recaída a su demanda aclarando que por cuanto a la pretensión señalada con el inciso C) de su demanda, insistía en la misma ya que aún no existía la subdivisión del inmueble que reclamaba a pesar de ser una de las condiciones del contrato y por cuanto al INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS se desistió de todas las pretensiones que había reclamado del mismo; en consecuencia, en auto de fecha veintiocho de septiembre de dos mil veintiuno, se tuvo por subsanada la prevención y como consecuencia se admitió la demanda presentada en la vía y forma propuesta, se ordenó formar y registrar el expediente en el Libro de Gobierno correspondiente; ordenándose también emplazar y correr traslado a la demandada para que dentro del término de cinco días compareciera a dar contestación a la demanda incoada en su contra.

4.- Emplazamiento. Con fecha cinco de octubre de dos mil veintiuno, fue emplazado a juicio la demandada *****.

5.- Rebeldía. En auto de fecha quince de octubre de dos mil veintiuno, en virtud que la demandada ***** no había dado contestación a la demanda, se declaró su correspondiente rebeldía, ordenándose que

las posteriores notificaciones, aún las personales, le surtieran efectos por medio de la publicación en el boletín judicial.

6.- Audiencia de conciliación y depuración. Con fecha veintinueve de octubre de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración en el presente asunto y a la cual no comparecieron las partes por lo cual no fue posible llevar a cabo una conciliación por lo que se procedió a la depuración del juicio y posteriormente se abrió el mismo a prueba por el plazo de cinco días

7.- Pruebas. Dentro del periodo probatorio la parte actora ofreció y le fueron admitidas las siguientes pruebas: la confesional a cargo de la demandada *****, las documentales consistentes en contrato privado de compraventa respecto del predio materia del presente asunto de fecha once de enero de dos mil veintiuno, certificado de libertad o de gravamen del predio objeto del juicio y folio electrónico inmobiliario de fecha veinticuatro de agosto de dos mil veintiuno correspondiente al inmueble materia de este asunto, la instrumental de actuaciones y la presuncional en su doble aspecto legal y humana.

8.- Audiencia de pruebas y alegatos. Con fecha diecinueve de noviembre de dos mil veintiuno, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos en el presente asunto en donde se desahogaron las pruebas admitidas en autos, luego se hizo constar que no quedaban pruebas pendientes por desahogar en este

**PODER JUDICIAL**

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

asunto, por lo que se pasó a la fase de alegatos y, finalmente, atendiendo al estado procesal, se citó a las partes para oír sentencia, misma que ahora se dicta al tenor de los siguientes

CONSIDERANDOS:

I.- Competencia. En primer término se procede al estudio de la competencia de este Juzgado para resolver el presente asunto sometido a su consideración; ello en atención a lo dispuesto por el artículo 18 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; que señala:

“...Toda demandada debe formularse por escrito ante órgano jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley...”

Ahora bien, para determinar la competencia de este Juzgado para fallar el presente asunto, se debe precisar lo dispuesto por el artículo 23 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos que a la letra dice:

“Criterios para fijar la competencia. La competencia de los tribunales se determinará por la materia, la cuantía, el grado y el territorio”

Así, respecto a la competencia por razón de la materia, el artículo 29 de la Codificación de referencia señala que podrá fijarse atendiendo al interés jurídico preponderante del negocio, civil o familiar. Referente a la competencia por cuantía el Código de la Materia establece en el artículo 30, en lo que interesa que la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos especificará la competencia por cuantía de los diversos

órganos judiciales; en ese tenor, la citada Ley señala en el artículo 75 la exclusión de los juzgados menores para conocer respecto de juicios en donde se discutan derechos reales. También, el criterio de grado se relaciona con el nivel o jerarquía de los organismos jurisdiccionales (primera y segunda instancia) y con relación al criterio por razón del territorio, el Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos establece en su artículo 24 respecto del sometimiento expreso de las partes.

Con base en las disposiciones legales antes señaladas, así como las constancias que integran el presente asunto, se determina que este juzgado es **competente** para conocer y resolver el presente asunto, ello conforme a lo dispuesto por los artículos 24, 29, 30, 24 del Código Procesal Civil en vigor del Estado, 68 y 75 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, lo anterior dado que, en primer lugar, en el presente asunto se ejercita una acción “proforma”, esto es, de otorgamiento y firma de escritura pública, es decir, una acción con intereses evidentemente civiles cuyo conocimiento corresponde a esta autoridad, al ser un Juzgado especializado en dicha materia, actualizándose por ello el criterio en razón de la materia.

Respecto al aspecto de la cuantía, también se actualiza la competencia de este juzgado en virtud que, al tratarse la acción sobre otorgamiento y firma de escritura pública cuya naturaleza si bien incumbe o atañe



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

a un derecho personal, empero, sus efectos inciden en derechos reales de propiedad, al ordenarse tirar la escritura pública de compraventa, cuyo conocimiento, en términos de la citada Ley Orgánica queda excluido de los juzgados menores, es evidente que se actualiza la competencia de este juzgado al ser una autoridad de primera instancia.

Relativo al criterio de grado, este juzgado es competente para conocer del asunto ya que el juicio se encuentra en primera instancia, jerarquía a la cual pertenece esta autoridad. Finalmente respecto a la competencia por razón de territorio, este juzgado es competente para conocer del asunto pues se actualiza el sometimiento expreso de las partes, arribándose a dicha conclusión pues del documento presentado como base de la acción, consistente en contrato de compraventa, celebrado por las partes el día once de enero de dos mil veintiuno, se advierte, específicamente de su cláusula sexta que, para el debido cumplimiento de dicho contrato se sometían a la jurisdicción de los Juzgados competentes del Noveno Distrito Judicial con residencia en el Municipio de Jiutepec, Morelos, documental que, al no haber sido impugnada por ninguna de las partes y provenir expresamente de ellas, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor del Estado, se le confiere pleno valor probatorio respecto de la competencia de este Juzgado, pues ambas partes acordar someterse a los tribunales de Jiutepec,

Morelos, en donde precisamente, ejerce su jurisdicción este Juzgado.

Amén de lo anterior, debe decirse también que ninguna de las partes impugnó la competencia de este juzgado. Sirve de apoyo a lo anterior las siguientes tesis que a la letra dicen:

Novena Época

Registro: 168719

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Tesis Aislada

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

XXVIII, Octubre de 2008

Materia(s): Común

Tesis: II.T.38 K

Página: 2320

COMPETENCIA DE LA AUTORIDAD. SU FALTA DE ESTUDIO POR LA RESPONSABLE CONSTITUYE UNA VIOLACIÓN PROCESAL QUE AFECTA A LAS PARTES EN GRADO PREDOMINANTE O SUPERIOR CONTRA LA CUAL PROCEDE EL AMPARO INDIRECTO.

La figura procesal de la competencia debe estudiarse de oficio por ser una cuestión de orden público al ser una exigencia primordial de todo acto de autoridad y un presupuesto procesal. Ahora bien, la falta de estudio de la competencia de la autoridad responsable constituye una violación de carácter procesal que afecta a las partes en grado predominante o superior, pues de resultar fundada trae como consecuencia, por una parte, la reposición del procedimiento; y, por la otra, que se retarde la administración de justicia en contravención al artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; de ahí que contra dicho acto proceda su impugnación mediante el amparo indirecto, y una vez resuelto no puede reclamarse nuevamente en otro juicio de garantías, ya que de hacerse se actualizaría la causal de improcedencia prevista en el artículo 73, fracción II, de la Ley de Amparo.

II.- Vía. Antes de proceder al análisis de la acción, es necesario realizar el estudio oficioso sobre la procedencia de la vía sumaria civil en que fue substanciado este asunto, ello a fin de cumplir con los mandatos del artículo 17 constitucional; así, debe recordarse que en el presente asunto se reclama como pretensión principal, el otorgamiento y firma de una



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

escritura pública de compraventa, en razón de lo anterior, tenemos que la **vía sumarísima civil elegida por el actor es la correcta**, pues el artículo 604 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; establece que: “*Se ventilaran en juicio sumario:...II.- Las demandas que tengan por objeto la firma de una escritura, la elevación de convenio a instrumento público o el otorgamiento de un documento...*”; encuadrando por ello el presente asunto en dicha hipótesis normativa.

III.- Legitimación. Habiéndose estudiado ya previamente en esta resolución los presupuestos procesales relativos a la competencia de este juzgado y de la vía en que fue substanciada la controversia, enseguida corresponderá el estudio de la **legitimación ad causam** de las partes que intervienen en el juicio, lo anterior por ser una obligación de la suscrita Juzgadora para ser estudiada en sentencia definitiva.

Por virtud de lo anterior, en primer lugar es conveniente señalar que dicho tipo de legitimación se refiere a una condición para obtener sentencia favorable y consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados; en consecuencia, el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde y la demandada contará con legitimación pasiva cuando exista la identidad de la persona dila demandada, con aquella contra la cual es concedida la acción, por tanto la

legitimación en la causa constituye una condición de la acción porque únicamente en el supuesto de que se acredite la legitimación del actor y de la demandada, tiene posibilidad de éxito la demanda, pues si falta en una o en otra parte, la demanda tiene que ser desestimada, lo anterior atendiendo a lo dispuesto por el artículo 191 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, establece:

“...Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada...”

Además en base a la siguiente tesis de jurisprudencia que a la letra dice:

“LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA. SÓLO PUEDE ESTUDIARSE EN LA SENTENCIA DEFINITIVA.

Debe distinguirse la legitimación en el proceso, de la legitimación en la causa. La primera es un presupuesto del procedimiento que se refiere o a la capacidad para comparecer al juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles, o a la representación de quien comparece a nombre de otro. En este sentido, siendo la legitimación ad procesum un presupuesto procesal, puede examinarse en cualquier momento del juicio, pues si el actor carece de capacidad para comparecer a él o no justifica ser el representante legal del demandante, sería ociosa la continuación de un proceso seguido por quien no puede apersonarse en el mismo. En cambio, la legitimación en la causa, no es un presupuesto procesal, sino una condición para obtener sentencia favorable. En efecto, ésta consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. Como se ve, la legitimación ad causam atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por tanto, lógicamente, sólo puede analizarse en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva”.

En ese sentido, se determina que la legitimación en la causa **se encuentra plenamente acreditada**, lo anterior en base a que de la narrativa de hechos de la demanda, se advierte que la parte actora expresamente afirma que celebró un contrato privado de compraventa con la demandada *********, respecto del inmueble

**PODER JUDICIAL**

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

identificado como ***** , con fecha once de enero de dos mil veintiuno, acto jurídico que, igualmente expone el actor, aún no ha sido formalizado en escritura pública, en ese tenor, se acredita la legitimación en virtud de estar debidamente probada la relación jurídica contractual (compraventa) existente entre las partes pues en primer lugar no fue negada por la demandada y por el contrario, existe presunción legal de lo expuesto en la demanda, pues no obstante que la demandada fue emplazada a juicio, sin embargo, no dio contestación a la demanda, por lo que en términos de lo dispuesto por el artículo 368 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, se presumen confesados los hechos narrados por el actor en el referido opúsculo.

Finalmente, porque de autos se advierte el citado contrato de compraventa (el cual fue anexado al escrito de demanda), documental que al no haber sido desvirtuada en su contenido, en términos de los artículos 444 y 490 se les otorga pleno valor probatorio y en virtud que de dicha documental se desprende que la parte actora y la demandada celebraron dicho acto jurídico, se colige que le asiste el derecho y la legitimación a la parte actora para hacer valer las pretensiones que reclama, al igual que a la parte demandada por haber celebrado el contrato multireferido, es decir por existir la relación contractual entre las partes, lo anterior sin perjuicio del análisis posterior de la acción ejercitada, pues el estudio de la legitimación, no significa la procedencia desde luego de la acción misma.

IV.- Estudio de la acción. Habiéndose hecho el estudio de la legitimación en la causa en el presente asunto, enseguida se procede al estudio de la acción planteada; así, en el presente asunto se determinará si es procedente ordenar el otorgamiento y firma de la escritura pública correspondiente, derivada de la compraventa que refiere la parte actora celebró con la demandada, para ello, se desarrollarán los siguientes temas: 1. Se precisará el marco jurídico aplicable. 2. Se señalarán los requisitos legales necesarios para la procedencia de la acción 3. Se determinará la procedencia de la acción de otorgamiento de escritura ejercitada con base en las pruebas y elementos procesales que obran en actuaciones.

Marco jurídico aplicable.

Así, deben realizarse una serie de puntualizaciones muy particulares respecto de la acción de otorgamiento de escritura, sobre el particular, conviene señalar que la propiedad se adquiere por virtud de un contrato, cuando se celebra un acto jurídico bilateral que se constituye por el acuerdo de voluntades entre dos o más personas cuya finalidad es la transmisión de la propiedad, ya que existe un bien cuya propiedad se transmite, un propietario que manifiesta su voluntad de transmitir la propiedad y un tercero que igualmente externa su voluntad de adquirir la propiedad de dicho bien.

Ese acuerdo de voluntades puede ser oneroso o gratuito; en el primer supuesto, se tratará de una compraventa y, en el segundo, de una donación. En el

**PODER JUDICIAL**

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

caso, el artículo 35 del Código Civil para el Estado, establece que cuando la ley exige determinada forma para un contrato, mientras que éste no la revista no será en definitiva válido, salvo disposición en contrario; pero si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se dé al contrato la forma legal.

Asimismo, el numeral 1673 del propio código sustantivo civil, señala que se exija la forma escrita para el contrato, los documentos relativos deben ser firmados por todas las personas a las cuales se imponga esa obligación; y, si alguna de ellas no puede o no sabe firmar, lo hará otra a su ruego y, en el documento se imprimirá la huella digital del interesado que no firmó.

Las referidas exigencias de forma, se actualizan en el caso de la compraventa de inmuebles, ya que los artículos 1804 a 1808 del Código Civil para el Estado, establecen la forma en que debe constar la compraventa de los inmuebles en atención al valor de la operación, a la calidad del enajenante, o al procedimiento bajo el cual se adquirió el inmueble. De ese modo, cuando la compraventa de inmuebles se realiza sin observar las formalidades establecidas en los preceptos legales citados con anterioridad, pero la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente; entonces, cualquiera de ellas puede exigir que se dé al contrato la forma requerida por la ley, pudiendo el perjudicado por falta de título legal ejercitar acción para exigir que el obligado le extienda la escritura correspondiente.

Así, la acción que de ello se deriva es, precisamente, la de la formalización a través del otorgamiento y firma de la escritura correspondiente en la que se haga constar el acto jurídico realizado de modo informal, denominándose a ello acción proforma. Consecuentemente, la finalidad de la acción de otorgamiento y firma de escritura o pro-forma, es dar formalidad a un contrato de compraventa, es decir, que se otorgue la escritura pública de la transmisión del derecho de propiedad como título inscribible.

Por tal motivo, la acción de otorgamiento y firma de escritura o pro-forma, tiene como materia un derecho personal que da derecho al comprador de exigir la formalidad legal del contrato privado de compraventa en una escritura pública, incluso, previo apercebimiento al vendedor, la firmará el Juez en su rebeldía.

Requisitos legales necesarios para la procedencia de la acción.

De esta forma, los hechos constitutivos de la acción que nos ocupa, los cuales se traducen, como ya se aclaró con antelación, en la causa eficiente que le sirve de fundamento, son: 1) **La celebración del contrato informal de compraventa**, y 2) **El cumplimiento de las obligaciones impuestas al actor en el propio acuerdo de voluntades**, así, por lo general, tratándose del comprador, la satisfacción del precio convenido, y del vendedor, la entrega de la cosa. Y es que, se trata de las condiciones singulares de la relación en que se fundamenta la acción de otorgamiento de escrituras, de

**PODER JUDICIAL**

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

tal manera, que con su acreditamiento el actor demuestra la existencia de la obligación y su exigibilidad, circunstancias por las que le corresponde el ejercicio de la acción en examen.

Procedencia de la acción.

Analizadas que fueron las constancias que integran el presente juicio se determina que la acción proforma ejercitada es procedente atendiendo a que se acreditan los elementos necesarios y que anteriormente fueron señalados.

Requisito 1. En efecto, por cuanto al primer elemento de procedencia de la acción, esto es la celebración del contrato informal de compraventa, se considera plenamente acreditado por los siguientes aspectos esenciales: a) Con el contrato privado de compraventa exhibido conjuntamente con el escrito de demanda, certificado de libertad o de gravamen y folio electrónico inmobiliario del predio materia del juicio expedidos por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, b) Con la presunción derivada del hecho que la parte demandada no dio contestación a la demanda y c) Con la confesión esgrimidas por la parte demandada en la prueba confesional correspondiente.

Efectivamente, debe tomarse en consideración que de la narrativa de hechos de la demanda, se advierte que la parte actora expresamente afirma que celebró un contrato privado de compraventa con la demandada ***** , respecto del inmueble identificado como

***** , acto jurídico que, igualmente expone el actor, aún no ha sido formalizado en escritura pública.

En ese sentido y como se adelantó, la celebración del contrato informal de compraventa aludido, se considera plenamente acreditado en primer lugar con la documental consistente en el **contrato privado de compraventa** (el cual fue anexado al escrito de demanda), documental que al no haber sido desvirtuada en su contenido, en términos de los artículos 444 y 490 se le otorga pleno valor probatorio y en virtud que de dicha documental se desprende que la parte actora y la demandada celebraron dicho acto jurídico, se colige la existencia de la relación contractual –imperfecta- de compraventa entre las partes.

Igualmente, la celebración de dicho pacto contractual, se acredita igualmente con las documentales consistentes en el certificado de libertad o de gravamen y folio electrónico inmobiliario del predio materia del juicio que fueron exhibidos también con el escrito de demanda, toda vez que, al tratarse de documentos públicos, son factibles para demostrar que los inmuebles objeto del contrato privado de compraventa, se encuentran inscritos en el referido instituto a nombre de la parte demandada, por lo que se presume que podía disponer enteramente de los inmuebles y celebrar el referido acto traslativo de dominio con el actor, base de la acción.

En el mismo tenor, la celebración del contrato informal de compraventa también se acredita con base en la **presunción legal** constituida a favor de la parte actora

**PODER JUDICIAL**

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

y derivada del hecho que la parte demandada, no obstante que fue debidamente emplazada a juicio, sin embargo, no dio contestación a la demanda, por ello, en términos de lo dispuesto por el artículo 368 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, se presumen confesados los hechos narrados en la demanda, específicamente y en lo que interesa, respecto a los hechos de dicho escrito, en donde el actor de manera categórica afirma que con fecha once de enero de dos mil veintiuno, celebró contrato privado de compraventa con la demandada *****, respecto del inmueble identificado como *****, pero que a la fecha no se ha realizado la escrituración, hechos que, como se dijo, fueron confesados de forma ficta por la parte demandada y que por tanto demuestran la existencia de la relación contractual –imperfecta- de compraventa entre las partes, al haber celebrado el contrato de compraventa aludido, pero no haberlo formalizado, todavía, mediante la escritura pública correspondiente.

Ahora bien, la celebración del contrato informal de compraventa también se acredita con las confesiones fictas que realizó la parte demandada en la prueba confesional que ofreció el actor; en efecto, de autos se advierte que con fecha diecinueve de noviembre de dos mil veintiuno, fue desahogada la audiencia de pruebas y alegatos en el presente asunto y en la cual, entre otras cuestiones, se declaró confesa a la demandada de las posiciones calificadas de legales en la prueba confesional a su cargo, ello dada su incomparecencia injustificada; por lo anterior, se sigue que, de forma ficta, la demandada

confesó en lo que interesa, lo siguiente: Que con fecha once de enero de dos mil veintiuno celebró un contrato privado de compraventa con ***** mediante el cual le transmitió la posesión física y legal del inmueble identificado como ***** y que por virtud de dicho contrato le vendió el referido inmueble, que en contraprestación de la venta del aludido predio, recibió del comprador ***** la cantidad de \$2´300,000.00 (DOS MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.), que en virtud de ese contrato le otorgó la posesión física y legal al comprador del predio, que se obligó a escriturar en favor de ***** el aludido predio, que ha sido requerido por parte de ***** para que le otorgue la correspondiente escritura pública, sin embargo se ha abstenido de otorgar la aludida escritura.

Confesiones que corroboran y acreditan lo expuesto por el actor en su demanda y específicamente en lo que a este punto atañe, la celebración del contrato informal de compraventa, pues así lo reconoció la parte demandada, por ende, a dicha probanza se le confiere valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los artículos 426 y 490 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, pues dicha confesión aun cuando es ficta, no existe prueba en contrario que la desvirtúe.

Requisito 2. Respecto al segundo requisito de procedencia, esto es, el cumplimiento de las obligaciones impuestas al actor en el propio acuerdo de voluntades, se considera plenamente acreditado.

**PODER JUDICIAL**

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

Para justificar lo anterior, conviene señalar en primer lugar las obligaciones derivadas del contrato de compraventa base de la acción a cargo del comprador hoy actor. Así, de dicho contrato, se advierte específicamente de la cláusula primera que el precio pactado por los contratantes por virtud de la compraventa fue de \$2'300,000.00 (DOS MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.), cantidad que la parte actora debió acreditar haber pagado a la parte demandada para la procedencia de su acción.

Ahora bien, con base en las constancias procesales que obran en autos y como se adelantó, esta autoridad considera debidamente acreditado el pago realizado por el actor a favor de la demandada de la cantidad de \$2'300,000.00 (DOS MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.) que por concepto de la compraventa del predio materia de este asunto, se pactó por los contratantes, lo anterior por los siguientes elementos: a) Con el contrato privado de compraventa exhibido conjuntamente con el escrito de demanda. b) Con la presunción derivada del hecho que la parte demandada no dio contestación a la demanda. c) Con la prueba confesional ofrecida por el actor a cargo de la parte demandada.

En efecto, debe tomarse en consideración que del contrato privado de compraventa base de la acción, se advierte que el precio pactado por virtud de la compraventa que celebraron las partes, es por la cantidad de \$2'300,000.00 (DOS MILLONES TRESCIENTOS MIL

PESOS 00/100 M.N.). En ese sentido y como se adelantó, el pago de la cantidad por concepto de la compraventa, se considera plenamente acreditado en primer lugar con la documental consistente en el **contrato privado de compraventa** (el cual fue anexado al escrito de demanda), pues en específico de la cláusula primera, se estableció que la cantidad de \$2´300,000.00 (DOS MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.) que por concepto de la compraventa se acordó por los celebrantes, fue entregada en ese acto por el comprador a la vendedora, quien recibía la cantidad completa, sirviendo ese mismo contrato firmado como finiquito de la suma recibida, documental que al no haber sido desvirtuada en su contenido, en términos de los artículos 444 y 490 se le otorga pleno valor probatorio y en virtud que de dicha documental se desprende que la parte actora pagó a la parte demandada el precio pactado por concepto de la compraventa.

En el mismo sentido, el pago del precio de la compraventa también se acredita con base en la **presunción legal** constituida a favor de la parte actora y derivada del hecho que la parte demandada, no obstante que fue debidamente emplazada a juicio, sin embargo, no dio contestación a la demanda, por ello, en términos de lo dispuesto por el artículo 368 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, se presumen confesados los hechos narrados en la demanda.

Ahora bien, el pago por concepto de la compraventa también se acredita con base en el

**PODER JUDICIAL**

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

resultado de la prueba **confesional** ofrecida por la parte actora a cargo de la demanda y que se desahogó en la audiencia de pruebas y alegatos, declarándose confesa a la absolvente de las posiciones calificadas de legales dada su incomparecencia injustificada; por lo anterior, se sigue que, de forma ficta, la demandada confesó en lo que interesa que recibió la cantidad de \$2'300,000.00 (DOS MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.), por la compraventa del predio, confesión que corrobora y acredita lo expuesto por el actor en su demanda y específicamente en lo que a este punto atañe, el pago del precio pactado por la compraventa, pues así lo reconoció la parte demandada, por ende, a dicha probanza se le confiere valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los artículos 426 y 490 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, pues dicha confesión aun cuando es ficta, no existe prueba en contrario que la desvirtúe.

V.- Decisión. En corolario, tomando en consideración que se han acreditado los requisitos de procedencia de la acción ejercitada y al no existir defensas ni excepciones que en su contra se hayan opuesto, se declara **procedente** la acción que en la vía sumaria civil promovió ***** contra ***** , a quien debe condenársele al cumplimiento de las prestaciones reclamadas por la parte actora y que se detallarán en esta resolución, ello al demostrarse fehacientemente la relación contractual de compraventa que celebraron las partes respecto del inmueble identificado como: *****.

Asimismo que **cumplió con sus obligaciones impuestas en dicho pacto contractual**, en específico, que cubrió el precio que por concepto de pago se estipuló por dicho inmueble y, por lo tanto, en términos del artículo 1764 fracción VII del Código Civil en vigor, la demandada se encuentra obligada a otorgarle los documentos legalmente necesarios para acreditar el traslado de dominio; de lo que resulta la procedencia de la acción ejercitada.

Por ello, se condena a la parte demandada *********, al otorgamiento y firma de escritura pública correspondiente respecto del inmueble a que se hizo referencia, a favor de la parte actora, ante el Notario Público que señale dicha parte; concediéndole para tal efecto un plazo de **cinco días**, contados a partir de la notificación de designación de la Notaría Pública, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo, la suscrita juzgadora procederá a firmarla en su rebeldía.

Ahora bien, en lo que se refiere a la pretensión reclamada por la parte actora y señalada con el inciso c), relativa a la orden de subdivisión del predio, tomando en consideración que del contrato de compraventa base de esta acción se aprecia que la venta únicamente se realizó sobre la *********, esto es, únicamente sobre una fracción de la totalidad del predio, en consecuencia, este juzgado estima que la pretensión de mérito de subdivisión, es procedente, pues al efecto se considera que debe procederse a esta para dar irrestricta y cabal forma a la

**PODER JUDICIAL**

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

referida venta, finalidad del presente asunto y porque además dicha obligación le fue impuesta en la cláusula segunda del contrato de compraventa base de la acción.

En consecuencia, se condena a la parte demandada ***** , para que, de ser necesario, al momento de realizar los trámites o gestiones ante la Notaría Pública correspondiente, para el otorgamiento de la escritura pública de venta a la que se hizo referencia en este fallo, realice también las gestiones, trámites, permisos, actos, etcétera, necesarios para realizar la subdivisión del predio en cuestión, en la inteligencia que, en el supuesto caso de que, para procederse al otorgamiento de la escritura pública, sea necesario primeramente realizar la subdivisión del predio, las partes del presente asunto quedan obligadas a cumplir a cabalidad con todos los requisitos administrativos, erogaciones y trámites que en el caso sean necesarios para realizar dicha subdivisión, los cuales no podrán ser soslayados so pretexto de la ejecución de esta sentencia.

Ahora bien, con relación a la pretensión señalada con el inciso f) del escrito de demanda, se advierte que la parte actora reclama tanto el pago de gastos y costas como de los impuestos que se originan con por la protocolización de la escritura pública, en consecuencia, se abordan ambos conceptos por separado, iniciando con el pago de los impuestos respectivos a la escritura pública, pretensión que se estima **procedente** pues en términos de lo establecido por el artículo 1784 del Código Civil en vigor del Estado de Morelos que a la letra dice:

ARTICULO 1784.- PAGO DE LOS GASTOS ORIGINADOS POR LA COMPRAVENTA. Los contratantes pagarán por mitad los gastos fiscales, de escrituración y registro, salvo convenio en contrario.

Esto es, si bien dicho precepto legal señala que los contratantes en la compraventa deben pagar por mitad los gastos fiscales, de escrituración y registro de la venta, sin embargo, señala que esto es **salvo pacto en contrario** y en ese sentido del contenido de la cláusula tercera del contrato privado base de la acción se advierte que los contratantes pactaron expresamente, entre otras cosas que, los gastos, impuestos, derechos y honorarios que se causen con motivo de la escrituración de los inmuebles materia del contrato **correrían a cargo y sería cubiertos por la vendedora** incluyendo el Impuesto Sobre la Renta (ISR), en consecuencia, al existir pacto expreso al respecto, resulta procedente condenar a la demandada ***** al pago de los gastos fiscales, de escrituración y registro que se generen con motivo del otorgamiento de la escritura pública a que alude este sentencia, los cuales deberán ser determinados en la fase de ejecución de sentencia, mediante el incidente de liquidación respectivo en el cual se demuestren fehacientemente los gastos fiscales respectivos.

En lo que se refiere al pago de gastos y costas, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 164 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, no se hace condena en gastos y costas para ninguna de las partes en el presente juicio, debiendo cada una, en su caso, erogar las que se le hubiesen causado en la tramitación de este asunto.

**PODER JUDICIAL**

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

Finalmente, no pasa por inadvertido para este Juzgado que, en el escrito de demanda, la parte actora reclamó diversas pretensiones al Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, sin embargo, se desistió de las mismas al momento de subsanar la prevención que se le hizo a la demanda, por tanto, no es procedente realizar pronunciamiento alguno respecto de la procedencia o no de las mismas.

Por lo antes expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 96, 101, 102, 104, 105, 106 y 640 del Código Procesal Civil en vigor del Estado, se:

RESUELVE:

PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver del presente juicio y también la vía elegida es la correcta de conformidad con los razonamientos esgrimidos por esta autoridad en esta sentencia.

SEGUNDO.- Por las razones expuestas en esta sentencia, se declara que la parte actora *****, acreditó la acción de otorgamiento y firma de escritura pública que en la sumaria civil ejercitó contra *****, quien no compareció a juicio y como consecuencia

TERCERO.- Se condena a la demandada ***** al otorgamiento y firma de escritura pública correspondiente respecto del bien identificado como: *****.

En favor de la parte actora *****, ante el Notario Público que señale dicha parte; concediéndole para tal efecto al demandado un plazo de **cinco días**, contados a partir de la notificación de designación de la Notaría Pública, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo, la suscrita juzgadora procederá a firmarla en su rebeldía.

CUARTO.- Igualmente, con base en las consideraciones esgrimidas en esta sentencia y por lo que se refiere a la pretensión reclamada por la parte actora, señalada con el inciso c) de su demanda, se condena a la parte demandada *****, para que, de ser necesario, al momento de realizar los trámites o gestiones ante la Notaría Pública correspondiente, para el otorgamiento de la escritura pública de venta a la que se hizo referencia previamente, realice también las gestiones, trámites, permisos, actos, etcétera, necesarios para realizar la subdivisión del predio en cuestión, en la inteligencia que, en el supuesto caso de que, para procederse al otorgamiento de la escritura pública, sea necesario primeramente realizar la subdivisión del predio, **las partes del presente asunto quedan obligadas a cumplir a cabalidad con todos los requisitos administrativos, erogaciones y trámites que en el caso sean necesarios para realizar dicha subdivisión, los cuales no podrán ser soslayados so pretexto de la ejecución de esta sentencia.**

QUINTO.- En cuanto a la pretensión reclamada en el inciso f) de la demanda y relativa al pago de impuestos que se originen por la protocolización de la escritura

**PODER JUDICIAL**

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

pública que reclama el actor, la misma se declara procedente, tomando en consideración los argumentos vertidos en la presente sentencia y en consecuencia, se condena a la demandada ***** al pago de los gastos fiscales, de escrituración y registro que se generen con motivo del otorgamiento de la escritura pública a que alude esta sentencia, en términos de lo señalado en el artículo 1784 del Código Civil en vigor del Estado y a la cláusula tercera del contrato privado de compraventa base de la acción, los cuales deberán ser determinados en la fase de ejecución de sentencia, mediante el incidente de liquidación respectivo en el cual se demuestren fehacientemente los gastos fiscales respectivos.

SEXTO.- Finalmente, por los razonamientos vertidos por esta autoridad en esta sentencia, no se hace condena en gastos y costas originados en esta instancia.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así, lo resolvió y firma la Licenciada **IXEL ORTIZ FIGUEROA**, Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos, quien actúa ante la Secretaria de Acuerdos adscrita a la Tercera Secretaría de este Juzgado, Licenciada **GABRIELA SALVADOR COBOS**, quien da fe.

RGV